

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 5:5 – Kummelbergets industriområde, Gjutarvägen 2, Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:5 till 88 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 april 2019 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige erbjuder tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 2 935 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 oktober 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:5 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 mars 2018.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Skarpnäs 5:5, är upplåten med tomträtt för industriverksamhet sedan den 1 april 1999. Omregleringstidpunkten är den 31 mars 2019. Tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:5 föreslås höjas från 46 700 kr per år till 88 000 kr per år. Vidare föreslås tomträttshavaren få erbjudande om att friköpa tomträtten för 2 935 000 kr. Erbjudandet att få friköpa till detta pris upphör den 31 mars 2018.



## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Skarpnäs 5:5 uppläts med tomträtt den 1 april 1999 och är belägen i Kummelbergets industriområde, Gjutarvägen 2. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 46 700 kr per år.

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad om cirka 737 kvm BYA (byggnadsarea) och tomtarealen är 2 268 kvm. Fastigheten omfattas av stadsplan 352. Totalt taxeringsvärde uppgår till 4 571 000 kr varav 1 814 000 kr utgör markvärde.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 mars 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 mars 2018.

### Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsvärdet baseras på ett externt värdeutlåtande för grannfastigheten Skarpnäs 5:4 som bedöms vara jämförbar med Skarpnäs 5:5. Vid bedömningen har tagits hänsyn till skillnader i areal, viss präckmark, ledningsrätt samt natur på fastigheten. Efter hänsyn till dessa skillnader bedöms genomsnittsvärdet till 1 294 kr per kvm tomtarea och med arealen 2 268 kvm ger detta ett pris om cirka 2 935 700 kr, vilket leder till en avgäld om 88 000 kr.

### Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 mars 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 mars 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om ny avgäld innebär det att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket medför oförändrad avgäld på 46 700 kr per år istället för föreslagna 88 000 kr per år. Detta leder till ett inkomstbortfall om 413 000 kr för nästkommande tioårsperiod.

Detta förslag har skickats till tomträttshavaren den 7 februari 2017. Synpunkter har kommit in via mail där tomträttshavaren visat intresse för friköp samt accepterat priset. Ingen kommentar har lämnats angående summan för avgälden.



## **Konsekvenser för barn**

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1. Makrokarta Kummelberget  
Bilaga 2. Mikrokarta Kummelberget

Bilaga 1. Makrokarta Kummelberget





Bilaga 2. Mikrokarta Kummelberget

